

*Jerzy Walewicz**

WYBRANE PROBLEMY GOSPODARKI SPÓŁDZIELCZYMI
ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

I. WSTĘP

Ogromne potrzeby mieszkaniowe ludności naszego kraju powodują, że z całokształtu zagadnień związanych z problemem mieszkaniowym największe zainteresowanie koncentruje się wokół spraw nowego budownictwa mieszkaniowego, stosunkowo mało uwagi zwraca się natomiast na sprawy związane z gospodarowaniem już istniejącymi zasobami mieszkaniowymi. Tymczasem gospodarka zasobami mieszkaniowymi obok zagadnień inwestycyjno-budowlanych stanowi drugi podstawowy element składowy gospodarki mieszkaniowej, której celem jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ludności¹.

Pojęcie „gospodarka zasobami mieszkaniowymi” nie jest przy tym w naszej literaturze rozumiane jednoznacznie. Według jednych autorów pojęcie to odnosi się jedynie do bezpośredniej działalności gospodarczej, obejmującej problematykę ekonomiczną i techniczną gospodarowania istniejącymi zasobami mieszkaniowymi i mającej na celu utrzymanie ich w stanie odpowiadającym przeznaczeniu². Natomiast inni autorzy włączają w zakres tego pojęcia, oprócz spraw wyżej wymienionych, również zagadnienia socjalne rozdziału i użytkowania mieszkań. Rozwiązania przyjmowane w sferze organizacji i finansowania eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych nie mogą bowiem abstra-

* Dr, adiunkt w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Łódzkiego.

¹ Por. A. Andrzejewski, *Zarys polityki mieszkaniowej*, Warszawa 1969.

² T. Lewandowski, *Gospodarka domami spółdzielczymi. Podstawowe problemy organizacji i ekonomiki*, Warszawa 1970.

hować od rozwiązań przyjmowanych w sferze rozdziału mieszkań czy ustalaniu opłat za ich użytkowanie. Decyzje podejmowane w tym zakresie pociągają za sobą określone skutki w bezpośrednim gospodarowaniu istniejącymi zasobami³.

Aczkolwiek to drugie ujęcie wydaje się słuszniejsze, w niniejszym opracowaniu zwrócona zostanie szczególna uwaga na sprawy związane z bezpośrednim gospodarowaniem istniejącymi zasobami mieszkaniowymi, ze względu na pewną odrębność problematyki rozdziału mieszkań i ustalania warunków ich użytkowania. Omówione tu więc zostaną problemy związane z bieżącą eksploatacją zasobów mieszkaniowych, utrzymaniem ich stanu technicznego oraz ich ewentualną modernizacją, a także problemy finansowania i środków realizacyjnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W końcowej części opracowania problematyka powyższa zilustrowana zostanie danymi źródłowymi dotyczącymi głównie działalności Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. ROLA I ZAKRES SPÓŁDZIELCZEJ GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Mimo stałego wzrostu znaczenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi, działalność ta w naszym kraju pozostaje nadal w cieniu spraw inwestycyjno-budowlanych. Przejawia się to m. in. w drugorzędnym — w stosunku do inwestycji mieszkaniowych — traktowaniu zadań w dziedzinie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w systemie planowania gospodarczo-finansowego. W powszechnym odczuciu podstawowym wyrazem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności jest nowe budownictwo. Jednakże dostarczenie mieszkań może być jedynie warunkiem wyjściowym zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, które musi być traktowane jako proces ciągły, obejmujący cały okres użytkowania mieszkania.

Na rangę problemu właściwej gospodarki istniejącymi zasobami mieszkaniowymi wskazują m. in. dane statystyczne, dotyczące wielkości tych zasobów. Według danych na koniec 1977 r. stan zasobów mieszkaniowych w Polsce wynosił 9769 tys. mieszkań, z czego 5880 tys. znajdowało się w miastach⁴. Szczególnie szybko wzrasta wielkość zasobów mieszkaniowych znajdujących się w dyspozycji spółdzielczości mieszkaniowej. Wynika to ze zwiększającej się z roku na rok roli spółdzielczości mieszkaniowej w zaspokajaniu potrzeb społeczeństwa. Udział spółdzielczości w budownictwie mieszkaniowym zaczął wzrastać zwłaszcza po roku 1965, kiedy to powierzono jej główną rolę w zaspokajaniu

³ Andrzejewski, *op. cit.*

⁴ *Rocznik statystyczny 1978*, Warszawa 1979.

potrzeb mieszkaniowych. I tak np. o ile w roku 1956 udział spółdzielczości w budownictwie mieszkaniowym wyniósł zaledwie 1,6%, w roku 1960 — 18,0%, a w roku 1965 — 27,7%, to w roku 1970 udział ten wzrósł już do 67,6%⁵. Rośnie on także nadal i według prognozy Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej w okresie realizacji programu mieszkaniowego w latach 1971—1990 wyniesie średnio 74,5%, osiągając w ostatniej pięcioletce tego okresu (lata 1985—1990) — poziom ok. 82,8%⁶.

Tak znaczny wzrost udziału spółdzielczości w nowym budownictwie mieszkaniowym spowodował, że jej udział w całości zasobów mieszkaniowych w miastach wzrósł z 1,5% w 1960 r. do 13,4% w 1970 r. i 24,6% w roku 1977⁷. Wielkość spółdzielczych zasobów mieszkaniowych wzrosła w tym okresie z 53,8 tys. mieszkań w 1960 r. do 605,9 tys. mieszkań w 1970 r. i 1443,6 tys. mieszkań w 1977 r.⁸, tak więc w ciągu 17 lat zasoby te powiększyły się 27-krotnie. Dane dotyczące liczby ludności zamieszkałej w tych zasobach przedstawione są w tab. 1.

Tabela 1

Ludność miejska zamieszkująca w spółdzielczych zasobach mieszkaniowych w latach 1960—1977

Rok	Ludność zamieszkała w miastach ogółem (tys.)	Ludność zamieszkała w mieszkaniach spółdzielczych (tys.)	Odsetek ludności miejskiej zamieszkującej w mieszkaniach spółdzielczych
1960	14 026	182,1	1,3
1970	17 088	1 928,3	11,3
1977	19 987	4 878,4	24,4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z *Rocznika statystycznego 1978*, Warszawa 1979.

Przy obliczaniu odsetka ludności miejskiej zamieszkującej w spółdzielczych zasobach mieszkaniowych pominięto fakt, iż bardzo niewielka część tych zasobów znajduje się na terenach wiejskich (uproszczenie to nie ma znacznego wpływu na wyniki obliczeń). O ile obecnie co czwarte mieszkanie w mieście jest mieszkaniem spółdzielczym, to — w związku z dalszym wzrostem udziału spółdzielczości w nowym budownictwie — w końcu lat osiemdziesiątych osiągnięty zostanie stan,

⁵ *Rocznik statystyczny gospodarki mieszkaniowej i komunalnej 1972*, Warszawa 1973.

⁶ *Prognoza rozwoju gospodarki mieszkaniowej w latach 1971—1990*, Warszawa 1973.

⁷ Obliczone według danych z *Rocznika statystycznego 1978*.

⁸ *Rocznik statystyczny 1978*.

w którym już co drugie mieszkanie w mieście będzie mieszkaniem spółdzielczym⁹. Tak radykalny wzrost udziału spółdzielczości w całości zasobów mieszkaniowych wskazuje na znaczenie problemu właściwej gospodarki tymi zasobami. Efektywność gospodarki zasobami mieszkaniowymi wpływa bowiem w zasadniczy sposób na poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności. Znaczne osiągnięcia ilościowe i jakościowe nowego budownictwa mogą być bowiem w znacznym stopniu zniwieszone przez niewłaściwą eksploatację i złe utrzymanie nowych budynków. Jakość eksploatacji i utrzymania zasobów rzutuje w decydujący sposób na warunki mieszkaniowe społeczeństwa, gdyż budownictwo nowe obejmuje swoim zasięgiem stosunkowo niewielką część ludności.

Na całość problematyki gospodarowania istniejącymi zasobami mieszkaniowymi składają się trzy niżej wymienione grupy zagadnień:

- zagadnienia związane z bieżącą eksploatacją zasobów mieszkaniowych;
- problematyka utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym;
- zagadnienia związane z modernizacją zasobów mieszkaniowych.

2. BIEŻĄCA EKSPLOATACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Bieżąca eksploatacja zasobów mieszkaniowych polega na wykonywaniu tych wszystkich prac codziennych, które zapewniają mieszkańcom należyte warunki korzystania z mieszkania, budynku oraz jego bezpośredniego otoczenia; obejmuje więc czynności związane z:

- przyjmowaniem do eksploatacji budynków i urządzeń z nimi związanych oraz sprawowaniem nadzoru technicznego nad całością zasobów mieszkaniowych;
- pielęgnacją zieleni, utrzymaniem czystości i porządku oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynkach i ich otoczeniu;
- zapewnieniem mieszkańców możliwości korzystania z usług komunalnych związanych z mieszkaniem;
- obsługą administracyjną zasobów mieszkaniowych.

Wymienione powyżej czynności obejmują tzw. „działalność podstawową” w zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Oprócz tego wyodrębnia się drugą grupę czynności związanych z funkcjonowaniem dodatkowych urządzeń oraz z usługami nie występującymi powszechnie w eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Są to: gospodarka ciepłownicza (centralne ogrzewanie i dostawa ciepłej wody) oraz gospodarka

⁹ Prognoza rozwoju gospodarki mieszkaniowej ...

dźwigowa. Obejmują one tylko część zasobów mieszkaniowych, w związku z czym wyodrębnione są w osobną grupę czynności obejmujących tzw. „działalność pomocniczą”¹⁰.

III. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

W literaturze i aktach normatywnych występują różne definicje pojęcia „utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych”. Niektóre z nich określają je np. jako równoznaczne z robotami, których wykonanie jest niezbędne dla utrzymania budynku wraz z jego urządzeniami w stanie początkowym¹¹. Takie ujęcie budzi wątpliwości, bo zakłada nieograniczone możliwości powstrzymania procesów zużycia budynku. Z drugiej strony w literaturze powszechnie uznaje się występowanie zjawiska nieodwracalnego zużycia budynku, dlatego niesłuszne jest traktowanie przywrócenia stanu początkowego jako celu robót związanych z utrzymaniem stanu technicznego zasobów mieszkaniowych. W miarę upływu okresu użytkowania budynku i zbliżania się do chwili wycofania go z eksploatacji prace remontowe prowadzone są tylko w takim zakresie, aby stan budynku i związanych z nim urządzeń zapewniał mieszkańcom właściwe warunki korzystania z mieszkania, budynku i otoczenia. Zakres napraw w ostatniej fazie eksploatacji budynku jest już bardzo wąski i ma głównie na celu usunięcie uszkodzeń grożących życiu i bezpieczeństwu mieszkańców oraz stworzenie im warunków umożliwiających zamieszkiwanie do czasu przekwaterowania¹².

Inna definicja podaje, że przez utrzymanie stanu technicznego zasobów należy rozumieć prace podejmowane w celu konserwacji tych zasobów lub w celu usunięcia powstałych szkód¹³. Definicja ta jest odbiciem rzeczywistości w zakresie gospodarki remontowej, w której wobec znacznych opóźnień i zaniedbań główny nacisk kładzie się na usuwanie powstałych szkód, nie zaś na planowe remonty zapobiegawcze, które powinny stanowić podstawę racjonalnej gospodarki remontowej. Pewne elementy działalności zapobiegawczej zawiera pojęcie „konserwacji zasobów”, jednakże obejmuje ono tylko drobne roboty, nie zaś remonty związane np. z wymianą poszczególnych elementów budynku. Plano-

¹⁰ Andrzejewski, *op. cit.*

¹¹ S. Chojecki, *Granica opłacalności remontu budynku mieszkalnego w mieście*, Warszawa 1963.

¹² *Instrukcja o naprawach budynków*, „Dziennik Urzędowy Ministerstwa Gospodarki Komunalnej” 1970, nr 1.

¹³ J. Płaczkiewicz, L. Laszuk, *Utrzymanie stanu technicznego spółdzielczych zasobów mieszkaniowych*, Warszawa 1970.

we remonty zapobiegawcze mogą być istotnym czynnikiem usprawnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dającym przy tym oszczędności finansowe i zmniejszającym uciążliwość robót remontowych dla mieszkańców. Podejmowanie remontu dopiero w chwili powstania poważnych uszkodzeń wydłuża czas jego trwania i często powoduje pozabawienie mieszkańców możliwości normalnego korzystania z budynku.

Istotę pojęcia „utrzymanie stanu technicznego” najlepiej oddaje definicja odnosząca to pojęcie do wykonywania robót konserwacyjnych i remontowych mających na celu zahamowanie procesu zużycia technicznego budynków i urządzeń z nim związanych¹⁴.

W zakresie robót mających na celu utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym wyróżnia się podziały na kategorie remontów wg trzech podstawowych kryteriów: zakresu rzeczowego remontów, wielkości nakładów finansowych oraz źródeł finansowania remontów.

Według zakresu rzeczowego remonty dzieli się na bieżące oraz kapitalne, przy czym w zakresie remontów bieżących wyodrębnia się niekiedy roboty konserwacyjne. Za remonty bieżące uważa się naprawy drobniejszych uszkodzeń lub wymianę niektórych drugorzędnych, zużywających się szybko, części budynku w celu zapewnienia ciągłości sprawnego użytkowania całego obiektu. Natomiast remont kapitalny — to roboty polegające na naprawie lub wymianie części konstrukcyjnych budynku, ważniejszych urządzeń technicznych oraz elementów wykończenia. Remont kapitalny ma przywracać całemu budynkowi lub określonej części konstrukcyjnemu budynkowi pierwotną lub zbliżoną do niej wartość techniczną i użytkową.

W zależności od nakładów finansowych na wykonanie robót remonty dzieli się również na bieżące i kapitalne. Jest to podział ściślejszy i bardziej wymierny niż poprzedni, lecz ma charakter umowny i często ulega zmianom. Tak np. do roku 1965 za remonty bieżące uznawano naprawy, których koszt w ciągu 1 roku nie przekroczył 10% wartości budynku w stanie nowym, zaś koszt remontu kapitalnego nie mógł przekraczać 70% wartości budynku¹⁵. Te wielkości graniczne utrzymane zostały nadal w spółdzielczości mieszkaniowej, natomiast w państwowej gospodarce zasobami mieszkaniowymi górna granica nakładów na remonty bieżące została podniesiona do 20%¹⁶. Podział remontów na bieżące i kapitalne może być nawet powodem strat gospodarczych, jeśli

¹⁴ Andrzejewski, *op. cit.*

¹⁵ Instrukcja o naprawach budynków mieszkalnych, „Dziennik Urzędowy Ministerstwa Gospodarki Komunalnej” 1960, nr 19.

¹⁶ Instrukcja o naprawach budynków mieszkalnych, „Dziennik Urzędowy Ministerstwa Gospodarki Komunalnej” 1966, nr 11.

wiążą się z odrębnymi źródłami ich finansowania, a stan taki był przez długie lata utrzymywany. Tak np. do roku 1972 w zarządach budynków mieszkalnych rad narodowych głównym źródłem tworzenia funduszu na remonty bieżące były odpisy dokonywane w ciężar kosztów własnych, zaś głównym źródłem finansowania remontów kapitalnych były dotacje budżetowe. Zdarzały się w związku z tym przypadki odkładania niewielkich napraw i dopuszczenia do powstania stanu pozwalającego zakwalifikować niezbędne naprawy jako remont kapitalny, aby zapewnić finansowanie z dotacji budżetowej. W spółdzielczości mieszkaniowej podział źródeł finansowania remontów bieżących i kapitalnych został zniesiony w roku 1967¹⁷, zaś w państwowej gospodarce zasobami mieszkaniowymi podział ten zniesiono w roku 1973¹⁸.

Podział remontów wg źródeł finansowania robót związany jest z warunkami użytkowania i odpłatnością za mieszkanie. Wyróżnia się tutaj dwa rodzaje napraw, tj. finansowane przez zarządcę budynku oraz finansowane przez użytkownika mieszkania z własnych środków — poza opłatą za użytkowanie lokalu. Rozstrzygnięcie sposobu finansowania dotyczy w zasadzie tylko napraw dokonywanych wewnątrz lokali mieszkalnych, gdyż pozostałe naprawy z reguły obciążają zarządcę budynku. W spółdzielczości mieszkaniowej podział obowiązków w dziedzinie napraw między spółdzielnią a jej członkami dokonywany jest indywidualnie przez poszczególne spółdzielnie¹⁹. Większy zakres napraw dokonywanych przez spółdzielnię musi znajdować swoje odbicie w opłatach za użytkowanie lokalu, co wynika z zasady samowystarczalności finansowej spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ponieważ wielkość napraw i częstość wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych wewnątrz lokalu w dużym stopniu zależą od intensywności i sposobu użytkowania lokalu oraz jego urządzeń — naprawy te w przeważającej części obciążają użytkowników lokalu, natomiast obowiązki spółdzielni w zasadzie ograniczają się do napraw podłóg, ścian i sufitów (jeśli uszkodzenia nie zostały zawinione przez mieszkańców), napraw głównych pionów instalacyjnych przechodzących przez lokal, napraw całej instalacji centralnego ogrzewania i gazowej oraz usuwania uszkodzeń zawinionych przez spółdzielnię.

¹⁷ Uchwała Rady Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z dnia 11 października 1966 r. (nie publikowana).

¹⁸ Uchwała nr 54 Rady Ministrów z dnia 9 marca 1973 r., „Monitor Polski” 1973, nr 14.

¹⁹ Uchwała nr 9 Zarządu Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z dnia 22 lutego 1969 r. (nie publikowana).

IV. MODERNIZACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Zasoby mieszkaniowe ulegają nie tylko zużyciu technicznemu, lecz także zużyciu niematerialnemu wskutek dokonującego się nieustannie postępu technicznego i przemian społeczno-gospodarczych. W wyniku postępu technicznego jakość nowych budynków określona przede wszystkim standardem ich wyposażenia jest coraz lepsza, a jednocześnie przemiany społeczno-gospodarcze powodują wzrost poziomu potrzeb mieszkaniowych ludności, określonych zarówno standardem technicznym mieszkań, jak też ich wielkością oraz układami funkcjonalnymi. Czynniki te powodują, że część zasobów mieszkaniowych sprawnych jeszcze pod względem technicznym przestaje odpowiadać wymaganiom stawianym przez użytkowników. Zasoby te traktowane są jako zużyte społecznie, a ich zarządcy stoją przed problemem: albo wycofać je z użytkowania, albo też podjąć prace mające na celu doprowadzenie ich do standardu uważanego za minimalny, a więc modernizować je²⁰. Oczywiście w krajach odczuwających znaczny deficyt zasobów mieszkaniowych nawet mieszkania substandardowe znajdują użytkowników. Stan taki jest jednak wysoce niepożądany zarówno ze względów społecznych jak i ekonomicznych, gdyż jego źródłem są zwykle zaniedbania w rozwiązywaniu problemu mieszkaniowego. Budynki uznane za zużyte społecznie powinny być wycofane z użytkowania — oczywiście przy odpowiednim przyroście budynków nowych, zapewniających stopniową poprawę ogólnej sytuacji mieszkaniowej.

Ilość zasobów mieszkaniowych w naszym kraju uznanych za zużyte społecznie jest dość znaczna i niemożliwe jest szybkie wycofanie ich z użytkowania z powodu ograniczonych możliwości budownictwa mieszkaniowego. Dużą część tych zasobów można doprowadzić do standardu uznanego za minimalny przez wykonywanie odpowiednich prac modernizacyjnych, co w wielu przypadkach może być nawet bardziej opłacalne od nowych inwestycji mieszkaniowych. Z tego punktu widzenia w latach 1971—1990 modernizacją powinno być objętych 27% ogólnego stanu miejskich zasobów mieszkaniowych z roku 1970²¹.

Przy ocenie celowości modernizacji ważne jest określenie minimalnego standardu, jakiemu winny odpowiadać budynki mieszkalne. Do elementów standardu istotnych w tym przypadku należą:

- wyposażenie budynków i mieszkań w instalacje i urządzenia techniczne;
- wielkość i układ funkcjonalny mieszkań;
- sposób zabudowy i zagospodarowania zespołów mieszkaniowych.

²⁰ Chojecki, *op. cit.*

²¹ Prognoza rozwoju gospodarki mieszkaniowej ...

Przez pojęcie standardu minimalnego, którego osiągnięcie mają zapewnić zabiegi modernizacyjne, rozumie się taki standard w zakresie podstawowych elementów wartości użytkowej mieszkania, jaki zapewnia w danym okresie normatyw projektowania mieszkań w nowym budownictwie wielorodzinnym. Nie wszystkie zasoby zużyte społecznie spełniają wymagania uzasadniające podjęcie modernizacji polegającej na doprowadzeniu ich do standardu minimalnego. W tym przypadku zakres prac modernizacyjnych i osiągnięty w ich wyniku standard byłyby skromniejsze w granicach określonych możliwościami technicznymi i rachunkiem opłacalności.

V. PROBLEMATYKA FINANSOWA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Omówimy tu kolejno zagadnienia potrzeb finansowych związanych z bieżącą eksploatacją, utrzymaniem stanu technicznego i modernizacją zasobów mieszkaniowych.

Rozpatrując potrzeby finansowe związane z eksploatacją bieżącą należy stwierdzić, że dla ich oceny istotne znaczenie ma rodzajowy układ kosztów. Wyodrębnia się tu następujące podstawowe pozycje:

- płace i narzuty na płace pracowników umysłowych;
- płace i narzuty na płace pracowników fizycznych;
- materiały, przedmioty nietrwale, energia;
- woda i kanalizacja;
- wywóz śmieci;
- remonty, konserwacja i amortyzacja;
- narzut kosztów zarządu;
- odpisy na fundusze specjalne;
- pozostałe koszty.

Na wysokość kosztów jednostkowych wpływają różnorodne czynniki, przeważnie niezależne od zarządcy zasobów mieszkaniowych, działające w różnym nasileniu w poszczególnych miastach, osiedlach i budynkach. Do czynników tych należą:

- wielkość eksploatowanych zasobów mieszkaniowych;
- wiek i wyposażenie techniczne zasobów;
- wysokość stawek opłat za usługi komunalne;
- struktura mieszkań i intensywność ich zaludnienia;
- ogólne warunki placowe;
- poziom cen materiałów niezbędnych w bieżącej eksploatacji zasobów.

Duża liczba czynników oraz zmienność ich oddziaływania utrudniają teoretyczne określenie wielkości jednostkowych nakładów niezbędnych

do zapewnienia właściwej eksploatacji bieżącej. Tylko w zakresie niektórych pozycji istnieją ustalenia normatywne i to w ujęciu rzeczowym (np. ilość zużytej wody czy wielkość wywozu śmieci — w m³/mieszkańca). Wielkości te w wyrazie finansowym zależne są od stawek w obowiązujących taryfikatorach opłat za usługi komunalne.

W latach 1972—1976 koszty eksploatacji bieżącej zasobów mieszkaniowych (zarówno spółdzielczych jak i państwowych) systematycznie wzrastały i wynosiły średnio²² w roku 1972 — 22,82 zł/m²; w roku 1973 — 24,68 zł/m²; w roku 1974 — 27,07 zł/m²; w roku 1975 — 29,48 zł/m² i w roku 1976 — 34,31 zł/m².

Jeśli chodzi natomiast o potrzeby finansowe związane z utrzymaniem stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, to mogą być one wyrażane w dwojaki sposób: albo w zł/m² (podobnie jak koszty eksploatacji bieżącej), albo też jako procentowy stosunek nakładów na remonty do wartości wyjściowej budynku. Pierwsze ujęcie ułatwia obliczenie globalnych kwot potrzeb finansowych, jednak jego przydatność do oceny potrzeb na przyszłość jest znikoma, ze względu na ruch cen i płac. Mankamentów tych unika się stosując drugie ujęcie, czyli tzw. „stopę remontową”, tj. stosunek rocznych kosztów utrzymania technicznego do wartości wyjściowej budynku²³.

Wielkość nakładów potrzebnych na remonty i konserwację zależy przede wszystkim od technicznych cech budynku, tj. rodzaju konstrukcji, standardu wykończenia, wyposażenia w instalacje itp. Inne czynniki wpływające na wielkość potrzeb finansowych w zakresie remontów to: jakość wykonawstwa w okresie wznoszenia budynku, sposób użytkowania budynku i urządzeń z nim związanych, prawidłowa gospodarka remontowa itp. Specyficzną cechą wpływającą w sposób istotny na potrzeby remontowe jest wiek zasobów. Znaczna liczba czynników i różnokierunkowość ich oddziaływania utrudniają określenie normatywnych wielkości nakładów na utrzymanie stanu technicznego. Stosowane są dwie metody ustalania tych norm:

— na podstawie danych statystycznych dotyczących faktycznie ponoszonych nakładów;

— na podstawie kosztorysów sporządzonych dla robót remontowych, przewidzianych do wykonania w całym okresie użytkowania budynku.

W praktyce częściej stosowana jest druga z nich, gdyż — przy uwzględnieniu norm technicznej trwałości poszczególnych elementów budynku — stwarza ona możliwości szybkiego określenia normatyw-

²² Sprawozdanie z działalności spółdzielczości mieszkaniowej w latach 1971—1972 i 1976, Warszawa 1977.

²³ Andrzejewski, *op. cit.*

ných nakładów na remonty dla budynków o różnych walorach techniczno-użytkowych. Oczywiście wyliczone tą drogą wskaźniki normatywne należy konfrontować z faktycznymi kosztami utrzymania stanu technicznego budynku, co pozwala na ocenę stopnia wpływu czynników subiektywnych na wielkość potrzeb remontowych. Na wysokość normatywnych nakładów mają wpływ przede wszystkim dwa czynniki: zakładana długość okresu użytkowania budynku oraz normy technicznej trwałości poszczególnych jego elementów.

Zakładany okres użytkowania budynków, uwzględniający zarówno zużycie fizyczne jak i niematerialne, waha się u nas w granicach 60—80 lat, normatywny zaś okres użytkowania budynku o konstrukcji trwałej, uwzględniający jedynie zużycie fizyczne, określany jest na 100 lat²⁴.

Szczególnie trudne jest określenie norm technicznej trwałości dla nowych, nie stosowanych poprzednio rozwiązań materiałowo-konstrukcyjnych, gdyż może się zdarzyć iż walory techniczno-użytkowe stwierdzone w pierwszym okresie wdrażania nowych rozwiązań nie znajdują potwierdzenia przy ich masowym stosowaniu. Podważa to uprzednie wyliczenia normatywnych potrzeb remontowych, a dodatkowe trudności stwarza brak opracowań dotyczących technologii napraw tego typu materiałów i konstrukcji.

Normatywne potrzeby remontowe określone są najczęściej jako przeciętna roczna stopa remontowa dla całego okresu użytkowania budynku i zamykają się w granicach 1,0—1,5% wartości odtworzenia budynku. Dla zarządców gospodarujących małymi zasobami mieszkaniowymi bardziej jednak przydatne jest wyliczenie norm tych nakładów w poszczególnych okresach użytkowania budynku, dla których są one znacznie zróżnicowane. Ilustracją tego problemu mogą być dane zawarte w tab. 2.

Dane te wskazują właśnie na nierównomierność rozłożenia potrzeb remontowych w poszczególnych okresach użytkowania budynku, przy czym najbardziej charakterystyczne są skokowe zmiany wielkości tych potrzeb po upływie 15, 45 i 70 lat użytkowania budynku.

Z kolei kilka uwag na temat potrzeb finansowych związanych z modernizacją budynku. Zależą one oczywiście od zakresu rzeczowego podejmowanych zabiegów modernizacyjnych. Zakres ten określony jest z jednej strony przez stan techniczno-użytkowy obiektów, z drugiej zaś przez planowane do osiągnięcia w wyniku modernizacji efekty techniczno-użytkowe. Opłacalność modernizacji zależy przede wszystkim od długości okresu eksploatacji budynku, od stopy oprocentowania środków finansowych oraz od różnicy między kosztami utrzymania no-

²⁴ Uchwała nr 95 Rady Ministrów z dnia 27 kwietnia 1973, „Monitor Polski” 1973, nr 25.

Tabela 2

Nakłady na remonty w pięcioletnich okresach
użytkowania budynku w Polsce

Okres użytkowania (lata)	Średnie roczne nakłady — w procentach wartości początkowej budynku
0—5	0,41
6—10	0,48
11—15	0,60
16—20	1,22
21—25	2,64
26—30	0,82
31—35	0,48
36—40	1,20
41—45	0,56
46—50	4,40
51—55	0,41
56—60	1,60
61—65	0,41
66—70	0,44
71—75	2,86
76—80	1,44
81—85	0,40
86—90	0,80
91—95	0,40
96—100	0,40

Źródło: W. Srokowski, *Nakłady na techniczne utrzymanie nowych budynków mieszkalnych w miastach i osiedlach*, Warszawa 1962.

wego budynku oraz budynku starego — zmodernizowanego. Według szacunków przeprowadzonych przez Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, orientacyjny przeciętny koszt modernizacji 1 mieszkania w latach 1971—1990 będzie wynosić około 14—18% kosztów budowy nowego mieszkania w tym samym okresie²⁵.

VI. ŚRODKI REALIZACYJNE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Jednym z podstawowych warunków należytego wykonania zadań gospodarczych związanych z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi jest zapewnienie niezbędnych środków do ich realizacji, w tym przede

²⁵ Prognoza rozwoju gospodarki mieszkaniowej ...

wszystkim kadr, zaopatrzenia materiałowego, sprzętu technicznego i narzędzi oraz pomieszczeń biurowych i warsztatowo-magazynowych.

Wytyczne obowiązujące w zakresie projektowania lokali dla administracji domów mieszkalnych oraz zakładów i ekip remontowych określają przeciętną powierzchnię lokali przeznaczonych na potrzeby zarządzania zasobami mieszkaniowymi na 3 m² na każde 1000 m² pow. użytkowej zasobów, z czego ok. 30% powinna stanowić powierzchnia lokali biurowych. Natomiast normatywy pierwszego wyposażenia technicznego lokali użytkowych na potrzeby własne spółdzielni wynoszą 800 zł/m² dla lokali administracyjno-biurowych oraz 1400 zł/m² dla lokali warsztatowo-magazynowych.

Jeśli chodzi o kadry niezbędne do realizacji zadań rzeczowych eksploatacji bieżącej, robót konserwacyjno-remontowych oraz modernizacyjnych, to wyróżnić tu można 4 grupy pracowników:

- pracownicy umysłowi administracyjni;
- pracownicy umysłowi inżynieryjno-techniczni;
- pracownicy fizyczni — dozorczy i sprzątacze;
- pracownicy fizyczni — robotnicy wykonujący prace konserwacyjno-remontowe.

Orientacyjne określenie potrzeb kadrowych w gospodarce zasobami mieszkaniowymi może być oparte na danych statystycznych dotyczących faktycznego stanu zatrudnienia. Za optymalny wskaźnik uważa się obecnie 1100 m² pow. użytkowej przypadających na 1 zatrudnionego (utrzymuje się on na tym lub zbliżonym poziomie od 1968 r., tak więc może być przydatny przy szacunkowym określeniu potrzeb kadrowych). Potrzeby kadrowe w odniesieniu do pracowników inżynieryjno-technicznych oraz robotników wykonujących prace konserwacyjno-remontowe zależą od rozmiarów gospodarki remontowej, stopnia zaspokojenia potrzeb w tym zakresie przez własny aparat wykonawczy oraz od stopnia zaangażowania własnego potencjału w realizację innych robót niż konserwacja i remonty zasobów mieszkaniowych.

Własny potencjał remontowy spółdzielni mieszkaniowych jest o ok. 40% większy od występujących potrzeb remontowych, a znaczna część tej nadwyżki jest wykorzystana do wykonywania niektórych robót o charakterze inwestycyjnym. Jednocześnie ok. 20% ogółu robót remontowych w spółdzielczych zasobach mieszkaniowych wykonują jednostki obce.

Za najbardziej przydatny wskaźnik określający zapotrzebowanie na robotników do wykonania robót konserwacyjno-remontowych uważa się wydajność pracy mierzoną roczną wartością robót w przeliczeniu na 1 robotnika. Wskaźnik ten waha się obecnie najczęściej w granicach 90—100 tys. zł na 1 robotnika.

Potrzeby materiałowe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi występują w 2 grupach:

— materiały niezbędne do wykonywania robót konserwacyjno-reмонтowych (ich koszty stanowią przeciętnie ok. 40% ogólnej wartości przerobu własnego zaplecza remontowego w spółdzielniach mieszkaniowych)²⁶;

— materiały niezbędne do utrzymania czystości i porządku (koszty tych materiałów wynoszą przeciętnie ok. 1,20 zł/m² eksploatowanych zasobów).

VII. PROBLEMY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W ZGIERSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Początki działalności spółdzielczości mieszkaniowej w Zgierzu związane są z Międzyzakładową Spółdzielnią Mieszkaniową „Włókno”, powstałą i przyjętą w poczet Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych w 1958 r. W roku 1963 nastąpiło połączenie tej spółdzielni ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Boruta”, w wyniku czego powstała Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Boruta”.

W pierwszym okresie działalność spółdzielczości mieszkaniowej w Zgierzu polegała głównie na wykupowaniu pojedynczych budynków od rady narodowej (4 budynki o 127 mieszkaniach, 338 izbach i pow. użytkowej 5646 m²). Później podjęto i stopniowo rozwijano działalność inwestycyjną, przy czym do roku 1965 spółdzielcze budynki mieszkaniowe realizowane w ramach własnych inwestycji powstawały na terenach położonych przy ul. Dąbrowskiego, ul. Komuny Paryskiej i ul. Okrzei (w tym okresie powstało tam 5 budynków o 127 mieszkaniach, 307 izbach i pow. użytkowej 5442 m²).

Po roku 1965 budownictwo spółdzielcze w Zgierzu zaczęło się koncentrować w 2 rejonach, gdzie stopniowo wyrosły, duże już obecnie, osiedla. Są to: osiedle Spacerowa (w rejonie ulicy o tej nazwie — rozpoczęte w roku 1966) oraz „Osiedle 650-lecia m. Zgierza” (największe obecnie osiedle rozpoczęte w roku 1969). W roku 1972 przekazano Spółdzielni Mieszkaniowej w Aleksandrowie Łódzkim 1 budynek w Andrespolu, wzniesiony w 1966 r., w związku z czym obszar działania Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej powrócił do stanu sprzed 1966 r., tj. został ograniczony tylko do terenu miasta Zgierza. Jednakże w związku ze zmianami administracyjnego podziału kraju od 1975 r. obszar działania Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej został ponownie rozszerzony,

²⁶ R. Jajszczyk, *Potrzeby i problemy spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi*, Warszawa 1973.

obejmując oprócz Zgierza również Głowno oraz Stryków Brzeziński. Od roku 1976 w związku z powołaniem wojewódzkiej spółdzielni mieszkaniowej i przejęciem przez nią podstawowej działalności inwestycyjnej (z wyjątkiem zadań drobnych, o niewielkim zakresie rzeczowym) — zrzeszone w niej spółdzielnie (w tym także Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa) jako jednostki organizacyjne i użytkownicy budynków dokonują tylko ich odbioru i zajmują się zapewnieniem właściwej eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Ważną ilustracją rozwoju Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej są zawarte w tab. 3 dane dotyczące wielkości zasobów mieszkaniowych oddawanych do eksploatacji w poszczególnych latach jej działalności.

Tabela 3

Wielkość zasobów mieszkaniowych przekazanych do eksploatacji
w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 1958—1980

Lata	Liczba budynków	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Liczba mieszkań	Liczba lzb
1958—1965	9	11 088	254	645
1966—1970	15	38 516	954	2 724
1971—1975	29	72 954	1 589	4 825
1976—1980 (wielkość planowana)	57	158 285	3 392	10 235
w tym: 1976—1977 (wielkość prze- kazana)	20	52 139	1 052	3 734
Ogółem 1958—1977	73	174 697	3 849	11 929
Przewidywany stan zasobów na ko- niec 1980	110	280 863	6 189	18 429

Źródło: Opracowane na podstawie materiałów Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Dane zawarte w tej tabeli nie obejmują wspomnianego wyżej budynku w Andrespolu. Wskazują one na szczególnie dynamiczny wzrost zasobów mieszkaniowych Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej po roku 1970. Wielkość zasobów oddanych do użytkowania w pięcioletcu 1971—1975 (a nawet w dwuletnim tylko okresie 1976—1977) jest większa niż łączna wielkość zasobów przekazanych do eksploatacji w całym po-

przednim okresie istnienia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, tj. w latach 1958—1970.

Jeśli chodzi o organizację zarządzania zasobami mieszkaniowymi, to ma ona w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej charakter jedno-stopniowy. Ponieważ wraz ze zwiększeniem się zasobów mieszkaniowych szybko wzrastała liczba spraw wymagających załatwienia przez Zarząd Spółdzielni, co wpłynąć musiało na stopniowe pogarszanie się sprawności, jakości i terminowości ich załatwiania, w 1971 r. postanowiono wyodrębnić administrację osiedlowe dla osiedla Spacerowa oraz „Osiedla 650-lecia m. Zgierza”, których zadaniem jest:

- utrzymanie czystości i porządku w osiedlach;
- utrzymanie zieleni i terenów przydomowych;
- konserwacja budynków;
- obsługa administracyjna mieszkańców.

W 1976 r. wraz z przejściem spółdzielczych zasobów mieszkaniowych w Głownie powołano trzecią administrację, która od 1977 r. obsługuje także zasoby mieszkaniowe zlokalizowane w Strykowie.

Prowadzenie racjonalnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Głownie, Strykowie i w osiedlu Spacerowa jest bardzo utrudnione ze względu na fakt, iż są to zasoby rozproszone, przemieszane z zasobami podlegającymi gospodarce państwowej i zakładom pracy. Stan taki zwiększa koszty, związane z obsługą administracyjną, oraz straty czasu na przejazdy lub transport materiałów i sprzętu, niezbędnych do wykonania napraw. Odbija się to również ujemnie na jakości świadczonych usług administracyjnych i naprawczych. Sytuacja ta sprzyja ponadto powstawaniu konfliktów na tle spraw pozornie błahych, jak np. użytkowanie placów zabaw, utrzymanie zieleni, wywóz śmieci itp. Znacznie lepszą sytuację ma administracja „Osiedla 650-lecia m. Zgierza”, zarządzająca zasobami o zabudowie zwartej.

W celu podniesienia sprawności zarządzania zasobami Spółdzielnia przystąpiła do realizacji zasady jednego gospodarza w osiedlu. W myśl obowiązujących w tym zakresie wytycznych zamierza się przekazać w administrację zleconą 10 budynków o powierzchni użytkowej 14 582 m², zlokalizowanych w osiedlach, gdzie gros zasobów zarządzanych jest przez Rejonowe Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Zgierzu. Jednocześnie Spółdzielnia przejmie od tego przedsiębiorstwa i od zgierskich zakładów pracy w swoją administrację 12 budynków o łącznej pow. użytkowej 32 091 m², zlokalizowanych w „Osiedlu 650-lecia m. Zgierza”.

Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa w całym okresie swej działalności przywiązywała dużą wagę do utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym i estetycznym, przeznaczając

na ten cel znaczne środki finansowe i rozwijając własne zaplecze konserwacyjno-remontowe. Do roku 1969 Spółdzielnia zatrudniała tylko tzw. konserwatorów domowych, których zadaniem było utrzymywanie w należytym stanie instalacji sanitarnych i elektrycznych, roboty remontowe zaś zlecano spółdzielczości pracy. W 1969 r. powołano w spółdzielni ekipę remontowo-konserwacyjną, przekształconą w 1973 r. w zakład budowlano-remontowy, który od 1974 r. oprócz robót remontowych wykonuje także roboty w zakresie inwestycji oraz usługi dla ludności i roboty dla innych zleceniodawców, przy czym dominującą rolę odgrywają roboty inwestycyjne. Polegają one na wznoszeniu domów jednorodzinnych oraz budowie własnego zaplecza produkcyjno-usługowego. Sytuacja taka spowodowała potrzebę powołania w 1976 r. zespołu konserwatorów, którego zadaniem było wykonywanie robót z zakresu konserwacji i remontów. Wielkość produkcji i zatrudnienia w tych jednostkach przedstawiona jest w tab. 4.

Tabela 4

Produkcja i zatrudnienie w jednostkach zaplecza budowlano-remontowego
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 1973—1977

Rok	Zakład budowlano-remontowy			Zespół konserwatorów	
	wielkość produkcji (tys. zł)		średnie zatrudnienie (etaty)	wielkość produkcji (tys. zł)	średnie zatrudnienie (etaty)
	ogółem	roboty in- westycyjne			
1973	1 914	—	20	—	—
1974	2 913	1 907	29	—	—
1975	6 023	844	46	—	—
1976	7 667	4 601	47	1 884	12
1977	8 102	3 295	55	4 504	24

Zródło: Analizy gospodarczo-finansowe Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z lat 1973—1977.

Roboty wykonywane przez zespół konserwatorów mają charakter głównie profilaktyczny i polegają na okresowym wykonywaniu niezbędnych prac, mających na celu utrzymanie budynku i jego otoczenia w należytym stanie technicznym. Niezależnie od planu rocznego roboty te ujmowane są szczegółowo w planach kwartalnych na podstawie wcześniej przeprowadzonych przeglądów mieszkaniowych. Priorytet wykonawczy mają takie prace, jak: konserwacja pokryć dachowych i detali blacharskich, ścian i elewacji, naprawy instalacji oraz utrzymanie należytego stanu pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku.

W roku 1976 opracowano program modernizacji zasobów mieszkaniowych do roku 1980. Przewidziano w nim wykonanie instalacji gazo-

wej w 9 budynkach, instalacji centralnego ogrzewania w 1 budynku oraz wykonanie 2 osiedlowych ośrodków sportowo-rekreacyjnych. Nakłady na te cele wyniosą ok. 18 200 tys. zł.

Istotnym elementem gospodarki zasobami Spółdzielni jest gospodarka cieplna. W końcu 1977 r. Spółdzielnia posiadała 7 kotłowni (4 w osiedlu Spacerowa, 2 w Głównie i 1 w Strykowie). Ciepła dla „Osiedla 650-lecia m. Zgierza” (a także ciepłej wody) dostarczano z elektrociepłowni w Zgierzu. Wielkość zasobów objętych dostawą ciepła ze źródeł własnych i obcych przedstawia tab. 5.

Tabela 5

Zasoby mieszkaniowe Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej objęte centralnym ogrzewaniem i dostawą ciepłej wody w latach 1973—1977 (tys. m²)

Rok	Powierzchnia zasobów objętych centralnym ogrzewaniem			Powierzchnia zasobów objętych dostawą ciepłej wody		
	ogółem	ze źródeł		ogółem	ze źródeł	
		własnych	obcych		własnych	obcych
1973	83,1	32,5	50,6	29,7	—	29,7
1974	93,0	32,5	60,5	38,0	—	38,0
1975	99,5	32,5	67,0	47,1	—	47,1
1976	137,4	48,2	89,2	75,5	10,8	64,7
1977	162,4	50,4	112,0	101,2	13,5	87,7

Zródło: Opracowanie własne na podstawie rocznych sprawozdań Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Z danych zawartych w tej tabeli wynika, że w końcu 1977 r. ok. 93% zasobów mieszkaniowych (mierzonych wielkością ich powierzchni) było objętych centralnym ogrzewaniem, zaś ok. 58% zasobów objętych było dostawą ciepłej wody.

Przeprowadzane corocznie analizy gospodarki cieplnej wskazywały na małą ekonomiczność własnych kotłowni eksploatowanych przez Spółdzielnię (np. 3 z tych kotłowni dostarczały ciepło tylko do 5 budynków o pow. użytkowej około 8,5 tys. m²). Duża liczba małych kotłowni jest także wysoce niepożądana ze względu na potrzebę ochrony środowiska naturalnego. W związku z tym za niekorzystną okoliczność należy uznać znaczny wzrost opłat za dostawę ciepła z obcych źródeł, jaki nastąpił począwszy od 1976 r. Problem ten ilustrują dane zawarte w tab. 6.

Jak wynika z tych danych, znaczny wzrost kosztów centralnego ogrzewania ze źródeł obcych po roku 1975 spowodował, że przeciętny koszt jednostkowy centralnego ogrzewania wzrósł przeszło dwukrotnie w stosunku do stanu z lat 1973—1975. O ile do roku 1975 koszt jednostkowy ogrzewania ze źródeł własnych był wyraźnie wyższy, to od

Tabela 6

Kształtowanie się przeciętnych kosztów jednostkowych centralnego ogrzewania oraz dostaw ciepłej wody w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 1973—1977 (zł/m²)

Rok	Jednostkowe koszty centralnego ogrzewania			Jednostkowe koszty dostaw ciepłej wody		
	ze źródeł		przeciętne koszty jednostkowe	ze źródeł		przeciętne koszty jednostkowe
	własnych	obcych		własnych	obcych	
1973	53,55	38,82	44,58	—	10,80	10,80
1974	44,53	39,29	41,12	—	10,74	10,74
1975	53,12	41,84	45,52	—	10,55	10,55
1976	56,69	131,46	105,23	32,52	16,45	18,75
1977	55,94	139,73	113,73	30,03	16,56	18,36

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analiz gospodarki cieplnej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz danych zawartych w tab. 5.

1976 r. jest on około 2,5-krotnie niższy od jednostkowego kosztu ogrzewania ze źródeł obcych. Jednostkowe koszty dostawy ciepłej wody po roku 1975 wzrosły przeciętnie o 80% (wynika to zarówno ze wzrostu kosztów dostawy ciepłej wody ze źródeł obcych o ok. połowę, jak też z faktu, że w 1976 r. wprowadzono dostawy ciepłej wody ze źródeł własnych, których koszt jest jednak ok. dwukrotnie wyższy niż koszt dostaw ze źródeł obcych). Mimo że i tu od roku 1976 nastąpił wzrost kosztów dostaw ze źródeł obcych — proporcje są jednak odwrotne, niż to ma miejsce przy kosztach centralnego ogrzewania. Wzrost stawek opłat spowodował wystąpienie w 1976 r. w gospodarce cieplnej Spółdzielni niedoboru w wysokości 8 200 tys. zł, który został pokryty dotacją z budżetu państwa otrzymaną za pośrednictwem Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni oparta jest na pełnym wewnętrznym rozrachunku gospodarczym i finansowanie jej odbywa się na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych. Ustalone w rocznym planie koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są rozliczane na użytkowników, którzy pokrywają przypadające na ich lokale koszty w okresach miesięcznych. Z gospodarką zasobami mieszkaniowymi ściśle związany jest fundusz remontowo-konserwacyjny, tworzony z odpisów w ciężar kosztów tej gospodarki. Roczne stawki tych odpisów ustala Rada Spółdzielni na cały okres 5-letni. Ustalone na okres 1976—1980 stawki odpisów, jednolite dla całych zasobów wynoszą:

- od lokali mieszkalnych — 11,50 zł/m² pow. użytkowej;
- od lokali użytkowych — 1,5% ich wartości początkowej.

Środki z tego funduszu są przeznaczone na pokrycie kosztów remontów i konserwacji oraz modernizacji zasobów (z wyjątkiem modernizacji zakwalifikowanych jako roboty inwestycyjne).

Kształtowanie się kosztów eksploatacji zasobów w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na tle innych, wybranych spółdzielni zrzeszonych w Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi, przedstawia tab. 7.

Tabela 7

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych w niektórych spółdzielniach zrzeszonych w Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi w latach 1975—1976

Spółdzielnia	Lata	Koszty (zł/m ² powierzchni użytkowej)	Wynik (tys. zł)	
			niedobór	nadwyżka
Zgierska SM	1975	42,97	—	545
	1976	47,29	—	345
Pabianicka SM	1975	48,59	531	—
	1976	49,91	—	648
Konstantynowska SM	1975	32,37	—	42
	1976	41,10	330	—
Łódzka SM	1975	45,96	364	—
	1976	49,02	1 308	—
RSM „Lokator”	1975	51,49	1 644	—
	1976	60,52	3 067	—

Źródło: Analiza gospodarczo-finansowa spółdzielni zrzeszonych w Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi.

Jak wynika z danych zawartych w tej tabeli w latach 1975—1976 niemal we wszystkich spółdzielniach odnotowano pogorszenie się wyników finansowych. Przyczyną tego są systematycznie rosnące koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Proces starzenia się zasobów powoduje stopniowy wzrost potrzeb remontowych, co, przy rosnących cenach materiałów budowlanych potrzebnych przy robotach konserwacyjno-remontowych, powoduje wzrost kosztów eksploatacji. Dotyczy to głównie takich robót, jak: malowanie klatek schodowych i elewacji budynków, naprawa pokryć dachowych, konserwacja terenów zielonych, urządzeń zabawowych oraz instalacji elektrycznych.

Wiele pozycji tych kosztów można by znacznie ograniczyć, możliwe to jest jednak tylko przy aktywnej postawie wszystkich członków spółdzielni. Chodzi tu przede wszystkim o niedopuszczanie do często zdarzających się aktów dewastacji (wybijanie szyb, tłuczenie lub kradzież żarówek, wyrywanie przycisków i automatów schodowych, niszczenie klatek schodowych i terenów zielonych itp.). Do wzrostu kosztów eksploa-

tacji zasobów przyczyniły się też: wzrost cen materiałów do utrzymania czystości, wzrost opłat za energię elektryczną oraz opłat za usługi komunalne (dostawa wody i wywóz śmieci). Nastąpiła też regulacja płac wszystkich pracowników spółdzielni, w związku z czym zwiększyła się jednocześnie kwota narzutów na fundusz płac.

W związku z omówioną wyżej sytuacją w roku 1976 tylko 4 spółdzielnie z terenu województwa miejskiego łódzkiego uzyskały nadwyżkę dochodów nad poniesionymi kosztami eksploatacji zasobów. Są to: Zgierska SM, Pabianicka SM oraz 2 łódzkie spółdzielnie: RSM „Polesie” i SM „Ogniwo”. W pozostałych spółdzielniach województwa miejskiego łódzkiego wzrost kosztów utrzymania zasobów, przy jednoczesnym zamrożeniu stawek opłat czynszowych w budynkach sprzed 1971 r., spowodował powstanie poważnych niedoborów finansowych. Przy braku środków rezerwowych na pokrycie tych niedoborów konieczna stała się decyzja o przywróceniu praktyki pokrywania przez wszystkich członków spółdzielni faktycznych kosztów ponoszonych przez spółdzielnię. Decyzje o ewentualnym podwyższeniu opłat czynszowych w tych spółdzielniach winny być jednak poprzedzone kompleksową analizą stanu finansowego oraz efektywności gospodarowania spółdzielni. Uzyskane z tych analiz wnioski pozwolą ustalić, w jakim stopniu trudności finansowe mogą być przezwyciężone poprzez racjonalizację działania spółdzielni oraz w związku z tym, w jakim stopniu uzasadnione byłoby podwyższenie opłat czynszowych ponoszonych przez członków spółdzielni.